

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.800.062 - DF (2019/0053441-0)

RELATOR : MINISTRO FRANCISCO FALCÃO
RECORRENTE : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADA : THAIS DE ANDRADE MOREIRA RODRIGUES E OUTRO(S) - DF016338
RECORRIDO : M.G COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA - EPP
ADVOGADOS : ANTONIO CARLOS SOBRAL ROLLEMBERG - DF025031
CAROLINA ROLLEMBERG NOGUEIRA E OUTRO(S) - DF037127

EMENTA

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. FALTA DE IMPLEMENTAÇÃO DE REDE COLETORA. ÁGUAS PLUVIAIS. RESPONSABILIDADE DA RÉ. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA REFORMADA EM GRAU RECURSAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022, DO CPC/2015 NÃO CARACTERIZADA. DOCUMENTAÇÃO JUNTADA EM MOMENTO POSTERIOR À APELAÇÃO. ABERTURA DE PRAZO PARA A PARTE CONTRÁRIA, QUE NÃO SE MANIFESTOU.

I - Na origem, a empresa M.G. Comércio de Alimentos Ltda ajuizou ação contra a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap com o objetivo de obter a rescisão contratual, bem como a restituição integral dos valores pagos, relativamente aos lotes que adquiriu por força de licitação pública, sob a alegação de que a ré não teria implementado, na localidade, rede coletora de águas pluviais, e em razão de queda e oscilação da frequência no fornecimento de energia elétrica na região, o que impediu a autora de implantar a indústria de beneficiamento que pretendia.

II - A ação foi julgada improcedente, mas a decisão reformada, em grau recursal, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal de dos Territórios, à consideração que a empresa apelante teria comprovado suas alegações em momento posterior à interposição do recurso de apelação.

III - Não se vislumbra a apontada violação dos arts. 489 e 1.022, do CPC/2015, na medida em que o Tribunal *a quo* apresentou decisão devidamente fundamentada, inclusive mencionando de forma expressa o inconformismo da embargante em sede de julgamento dos aclaratórios.

IV - É fato incontroverso nos autos que o acórdão recorrido, ao reformar a sentença monocrática, baseou-se na documentação juntada pela apelante/autora, em momento posterior ao seu recurso de apelação, mas, também incontroverso é o fato de que houve despacho, com menção expressa aos arts. 9º, 10º, do CPC/2015, intimando a apelada, ora recorrente, para se

Superior Tribunal de Justiça

manifestar a respeito, no que ela quedou-se inerte.

V - Alegação de violação dos arts. 9º, 10º, 11, 435, §1º e 437, §1º, do CPC/2015 não caracterizada, não sendo possível alegar nulidade em relação ao respectivo ponto.

VI - Recurso especial improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Herman Benjamin.

Dr(a). ANTONIO CARLOS SOBRAL ROLLEMBERG, pela parte
RECORRIDA: M.G COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA - EPBrasília (DF), 14 de setembro de 2021(Data do Julgamento)

MINISTRO FRANCISCO FALCÃO
Relator

RECURSO ESPECIAL Nº 1.800.062 - DF (2019/0053441-0)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO FRANCISCO FALCÃO:

M.G. Comércio de Alimentos Ltda ajuizou ação contra a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap pleiteando, em suma, obter a rescisão contratual como a restituição integral dos valores pagos, relativamente aos lotes que adquiriu por força de licitação pública.

Alegou, em síntese, que a aquisição tinha por objetivo a implantação de uma indústria de beneficiamento, que não pode ser concretizada pelo fato de a ré não ter implementado na localidade rede coletora de águas pluviais, aliado à queda e oscilação da frequência no fornecimento de energia elétrica na região.

A ação foi julgada improcedente (fls. 330-334), decisão reformada, em grau recursal, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, nos termos assim ementados (fl. 678):

RESOLUÇÃO CONTRATUAL. ESCRITURA PÚBLICA COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESCISÃO JUDICIAL. POSSIBILIDADE. INADIMPLENTO. TERRACAP. NECESSIDADE DE INFRAESTRUTURA BÁSICA. RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR. AUSÊNCIA DE INSTALAÇÃO DE REDES PLUVIAIS. LEI Nº 6.766/79. PREVISÃO EDITALÍCIA. VINCULAÇÃO AO INSTRUMENTO CONVOCATÓRIO. DESCUMPRIMENTO.

1. A inadimplência contratual por parte da vendedora do imóvel, a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, assegura ao comprador o direito de rescisão judicial do contrato com base no art. 79, III da Lei nº 8.666/93.

2. O óbice da rescisão do contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia não se aplica aos casos de rescisão por inadimplência contratual decorrente de culpa por omissão da empresa vendedora.

3. Embora a cláusula 79, capítulo XI do Edital nº 12/2011 não conceda ao comprador o direito de rescisão contratual, é cabível a rescisão, pelo Poder Judiciário, quando demonstrada que a inadimplência decorreu de culpa por omissão da empresa vendedora em implantar a infraestrutura básica prevista em lei e no edital.

4. A existência de distrato acordado com a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap em situações semelhantes, com imóveis no mesmo setor, por falta de infraestrutura básica prevista na Lei nº 6.766/79 e no edital, reforça a necessidade de intervenção do Poder Judiciário para assegurar ao comprador o

Superior Tribunal de Justiça

direito de rescisão contratual, com o retorno das partes ao status quo ante.

5. Incumbe à ré comprovar fato modificativo, extintivo ou impeditivo do direito da apelante, apto a demonstrar o contrário das alegações, nos termos do art. 373, II do CPC, uma vez que é responsável por providenciar infraestrutura básica dos lotes alienados.

6. A resolução do contrato por culpa da vendedora impõe a restituição do valores pagos com correção monetária desde a data de cada pagamento e juros de 1% a partir da citação, afastando-se a restituição em dobro por falta de previsão contratual.

7. Recurso conhecido e provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 727-739).

Terracap interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, alegando violação dos arts. 489, §1º, IV e V e 1.022, II, do CPC/2015, pois a despeito da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal *a quo* persistiu na omissão acerca do não esclarecimento das razões para permitir a apresentação de documentos novos pelo apelante sem a prévia intimação da parte contrária, assim como em relação a não haver qualquer notícia de deficiência da infraestrutura básica no local dos referidos imóveis.

Aduziu, ainda, negativa de vigência aos arts. 9º, 10º, 11, 435, §1º e 437, §1º, do CPC/2015, sustentando, em síntese, ser obrigatória sua intimação para manifestar-se acerca da documentação juntada pela autora-recorrida após a interposição do apelo, sob pena de caracterização de "decisão surpresa".

Ressalta que a respectiva documentação não foi trazida na apelação, mas apresentada pela ora recorrida em petição simples, de forma ardilosa.

Contrarrazões apresentadas às fls. 760-787.

O Ministério Público Federal opinou pelo não conhecimento do recurso especial, ou por seu desprovimento (fls. 823-833).

A recorrida postulou pedido de preferência no julgamento do feito (fls. 835-841).

É o relatório

RECURSO ESPECIAL Nº 1.800.062 - DF (2019/0053441-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO FRANCISCO FALCÃO (RELATOR):

Em relação à indicada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, não se vislumbra pertinência na alegação, tendo o julgador dirimido a controvérsia tal qual lhe fora apresentada, em decisão devidamente fundamentada, sendo a irresignação da recorrente evidentemente limitada ao fato de estar diante de decisão contrária a seus interesses, o que não viabiliza o referido recurso declaratório.

Confira-se, a propósito, como foram dirimidos os declaratórios:

É nítida a intenção da embargante em rediscutir o mérito do julgado, o que não é possível pela via estreita dos embargos. No caso, não se vislumbra qualquer erro, omissão, contradição ou obscuridade no acórdão impugnado.

Deve-se esclarecer que embargada juntou aos autos Declaração da Administração Geral de Ceilândia (ID nº 3406113) e Edital de Licitação (ID' s nº 3406132, nº 3406179 e nº 3406194) em 26/2/2018.

Posteriormente, em 2/3/2018, a embargante requereu a reabertura do prazo para apresentar contrarrazões ao apelo da embargada (ID nº 3470445), o que foi deferido no dia 6/3/2018 (ID nº 3495685).

Assim, a embargante apresentou contrarrazões ao apelo (ID nº 3741569) em 3/4/2018, ou seja, após a embargada ter juntado aos autos os documentos referidos acima, logo, tomou ciência inequívoca de todos os documentos juntados e poderia perfeitamente ter se manifestado a respeito.

Além do mais, em 20/4/2018, foi proferido despacho intimando a embargada para comprovar a existência da "Licença de Instalação", bem como a intimação da embargante para sobre ela se manifestar (ID nº 3904333). Consultando os expedientes que ficam registrados no sistema do PJe, observa-se que o referido despacho foi disponibilizado no DJe em 27/4/2018 e a embargante tomou ciência em 2/5/2018, deixando de se manifestar no prazo determinado (ID nº 4148164).

Além disso, o acórdão fundamentou expressamente que os documentos juntados após a interposição do apelo foram considerados fatos novos e, por isso, admitidos. [...]

Descaracterizada a alegada omissão, tem-se de rigor o afastamento da violação dos mencionados artigos processuais, conforme pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. DEFICIÊNCIA NA

Superior Tribunal de Justiça

PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1022 DO CPC/2015. OFENSA NÃO VERIFICADA. BASE DE CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO DEVIDA AO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO.

1. Verifica-se não ter ocorrido ofensa aos arts. 489, § 1º e 1.022, II, do CPC/2015, na medida em que o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos autos, não se podendo, ademais, confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional.

[...]

3. Agravo interno desprovido.(AgInt no REsp 1.643.573/RS, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 8/11/2018, DJe 16/11/2018.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ausentes os vícios do art. 1022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.

2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

3. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.

[...]

6. Agravo interno não provido.(AgInt no REsp 1.719.870/RS, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/9/2018, DJe 26/9/2018.)

Quanto às demais alegações de violação de dispositivos do Código de Processo Civil, cumpre ressaltar que estão todas relacionadas ao mérito relativo à documentação nova apresentada pela parte contrária, sob o fundamento de que teria sido necessária a intimação da ora recorrente para se manifestar, não havendo qualquer alegação quanto ao próprio mérito envolvido na demanda, qual seja, a rescisão contratual e devolução de valores.

É fato incontroverso nos autos que o acórdão recorrido, ao reformar a sentença monocrática, baseou-se na documentação juntada posteriormente pela apelante, ora recorrida. A propósito:

De acordo com os documentos anexados após a apelação, a declaração emitida pelo Administrador Regional de Ceilândia atesta ausência do sistema de águas pluviais e de instalação de energia elétrica na localidade dos lotes adquiridos (ID nº

3406122, fl. 1).

Desse modo, verifica-se que a apelada alienou lotes sem condições mínimas de infraestrutura básica, pois a declaração do Administrador Regional de Ceilândia, que possui presunção de veracidade e legitimidade, atesta ausência dos requisitos impostos no art. 2º, § 5º da Lei nº 6.766/79.

Além disso, consta edital de processo licitatório, publicado pelo Governo do Distrito Federal (SEDICT/DF), cujo objeto envolve a contratação de empresa especializada para execução de obras de complementação da urbanização e mobilidade urbana, envolvendo drenagem de águas pluviais, complementação da urbanização e mobilidade urbana do setor industrial (ID nº 3406132, fls. 1-51; ID nº 3406179, fl. 1-17; ID nº 3406194, fls. 1-72).

Esses documentos atestam três conclusões: a) não há rede de instalação elétrica no local; b) a Terracap descumpriu obrigação legal e editalícia, pois se comprometeu a assegurar infraestrutura básica no prazo de 4 anos a partir da Licença de Instalação (ID nº 3342339, fl. 4) e, como os imóveis foram loteados antes da vigência da legislação de licenciamento (ID nº 3965369, fls. 1-7), presume-se que a apelada deveria implementar infraestrutura básica quatro anos a partir da celebração do contrato (21/2/2014 - ID nº 3342337, fls. 20-26), o que não ocorreu até o momento; e c) a apelada não irá cumprir sua obrigação editalícia, pois a instalação das redes de infraestrutura básica está sendo realizada pela Secretaria de Estado das Cidades do DF, órgão da Administração Direta do DF, o que reforça a tese de seu inadimplemento.

Ressalte-se que após a juntada dos documentos, considerados fatos novos, pois emitidos após a interposição da apelação, houve reabertura do prazo para apresentação de contrarrazões (ID nº 3495685, fl.1).

Todavia, a apelada manteve-se inerte quanto aos documentos.

Logo, era ônus da apelada comprovar fato modificativo, extintivo ou impeditivo do direito da apelante, apto a demonstrar o contrário das alegações, nos termos do art. 373, II do CPC, uma vez que é responsável por providenciar infraestrutura básica dos lotes alienados, o que não ocorreu.

A respectiva documentação está acostada às fls. 456 e segs. Às fls. 601 a Terracap apresentou contrarrazões. À fl. 617 foi proferido o seguinte despacho:

Intime-se a apelante, M.G Comércio de Alimentos Ltda. - Epp, para que, no prazo de 10 dias, comprove a existência da "Licença de Instalação" dos lotes adquiridos. Logo após, com base nos princípios elencados nos artigos 9º e 10 do CPC/2015, intime-se a apelada, Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap, para manifestar-se.

Na sequência, à fl. 670, consta certidão de que decorreu o prazo sem manifestação da apelada, a Terracap, ora recorrente.

Nesse panorama, não há como reconhecer a pretensão recursal especial, fundada na alegação de que não teria havido a necessária intimação para a manifestação.

Superior Tribunal de Justiça

Veja-se que, inclusive, o despacho de fl. 617 foi explícito sobre a incidência dos arts. 9º e 10º, do CPC/2015, sem que tenha havido manifestação da Terracap, que não pode, agora, em razão de sua desídia, invocar a nulidade com tal fundamentação.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA**

Número Registro: 2019/0053441-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.800.062 / DF

Números Origem: 07058706620178070018 7058706620178070018

PAUTA: 14/09/2021

JULGADO: 14/09/2021

Relator

Exmo. Sr. Ministro **FRANCISCO FALCÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **NÍVIO DE FREITAS SILVA FILHO**

Secretária

Bela. **VALÉRIA RODRIGUES SOARES**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADA : THAIS DE ANDRADE MOREIRA RODRIGUES E OUTRO(S) - DF016338
RECORRIDO : M.G COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA - EPP
ADVOGADOS : ANTONIO CARLOS SOBRAL ROLLEMBERG - DF025031
CAROLINA ROLLEMBERG NOGUEIRA E OUTRO(S) - DF037127

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Contratos
Administrativos

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). ANTONIO CARLOS SOBRAL ROLLEMBERG, pela parte RECORRIDA: M.G
COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA - EPP

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques e Assusete Magalhães votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Herman Benjamin.